

**A/B Rigershus
Fredericiagade 86-94, Olfert Fischers Gade 55-61
1310 København K
CVR nr. 34797579**

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016**

**Administrator
DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg**

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2016 for A/B Rigenshus.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. marts 2017

Administrator

DEAS A/S

Helle Dideriksen
administrator

Mogens Gjørtsvang
regnskabschef

Bestyrelsen

København K, den 27. marts 2017

Klavs Lyngfeldt
formand

Peter Michael Jensen

Birgitte Cassias

Lisbeth Brorsen

Annette Nørgaard Wulff

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. april 2017.

Vedtaget andelskrone..... _____

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Rigenshus

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rigenshus for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-20. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt

om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København Ø, den 27. marts 2017

Revisionsfirmaet

Niels Harder A/S
CVR-nr. 44682915

Niels Harder
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Righenshus for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse	Regnskab 2016	Budget ikke revideret 2016	Regnskab 2015
Indtægter			
1 Indtægter	1.460.353	1.470.700	1.497.508
2 Renteindtægter.....	4.451	0	16.081
Indtægter i alt.....	1.464.804	1.470.700	1.513.589
Udgifter			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	264.801	288.800	287.791
4 Forsikringer og abonnementer.....	83.246	91.000	88.360
5 Renholdelse og vicevært.....	216.441	224.000	209.566
Administrationshonorar.....	69.850	70.000	69.123
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	100.815	86.800	89.668
7 Kabel TV.....	-5.077	0	-4.826
8 Vedligeholdelse.....	64.624	140.000	159.378
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	477.315	530.000	470.489
10 Finansielle omkostninger.....	912.675	372.000	380.142
Udgifter i alt.....	2.184.690	1.802.600	1.749.691
Driftsresultat.....	-719.886	-331.900	-236.102
Afdrag prioritetsgæld.....	-213.341	-213.300	-206.126
Årets resultat.....	-933.227	-545.200	-442.228

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
11 Ejendommen Fredericiagade 86-94, Olfert Fischers Gade 55-61.....	73.000.000	71.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	73.000.000	71.700.000
Anlægsaktiver i alt.....	73.000.000	71.700.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	1.886	0
Udlæg for lejere.....	0	370
Andre tilgodehavender.....	108.721	12.472
Mellemregning Helgesminde.....	31.373	33.570
Igangværende salg andele.....	1.397.010	0
Forudbetalte omkostninger.....	61.344	4.350
Tilgodehavender i alt.....	1.600.334	50.762
12 Likvide beholdninger.....	3.540.701	1.643.910
Omsætningsaktiver i alt.....	5.141.035	1.694.672
Aktiver i alt.....	78.141.035	73.394.672

Passiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Egenkapital		
Andelskapital.....	3.000.000	3.000.000
13 Opskrivning af ejendom.....	59.408.526	58.108.526
14 Afdrag prioritetsgæld.....	0	3.938.052
15 Overført resultat.....	1.829.653	-1.388.513
Egenkapital i alt.....	64.238.179	63.658.065
Langfristede gældsforpligtelser		
16 Prioritetsgæld.....	10.940.000	9.604.105
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	10.940.000	9.604.105
Kortfristede gældsforpligtelser		
Mellemregning med DEAS A/S.....	5.575	0
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	2.771.274	0
Kreditorer.....	33.352	52.886
Anden gæld.....	140.849	61.630
17 Varmeregnskab.....	11.806	14.049
Udlæg, bestyrelse.....	0	3.937
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	2.962.856	132.502
Gældsforpligtelser i alt.....	13.902.856	9.736.607
Passiver i alt.....	78.141.035	73.394.672
18 Eventualforpligtelser		
19 Andelsværdiberegning		
20 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2016 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Noter	Regnskab 2016	Budget ikke revideret 2016	Regnskab 2015
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere.....	1.423.850	1.423.800	1.423.850
Gebyr venteliste.....	9.208	5.000	5.700
Vaskeri.....	-14.358	11.900	34.388
Helgesminde, andel af fællesanlæg.....	41.653	30.000	33.570
Indtægter i alt.....	1.460.353	1.470.700	1.497.508
Vaskeri			
Vaskeriindtægter.....	71.850	60.000	67.345
Sæbe og salt til vaskeri.....	-10.638	-14.000	-7.141
Service - vaskerimaskiner.....	-14.986	-17.000	-15.733
Drift og vedligeholdelse vaskeri.....	-58.201	-12.000	-5.450
Vaskekort.....	2.225	0	-25
TDC, netforbindelse vaskeri.....	-1.608	-2.000	-1.608
Administration af opkrævning vaskeri.....	-3.000	-3.100	-3.000
Vaskeri i alt.....	-14.358	11.900	34.388
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	4.451	0	16.081
Renteindtægter i alt.....	4.451	0	16.081
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	82.712	82.700	77.591
El-forbrug.....	46.048	54.000	51.549
Vand.....	43.189	54.000	56.964
Renovation.....	61.701	63.100	68.446
Rottebekæmpelse.....	1.416	0	0
Rigenshus andel i fælles varmt vand.....	29.735	35.000	33.241
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	264.801	288.800	287.791
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring inkl. ansvar.....	60.499	60.500	59.077
Kontingent.....	5.952	6.100	5.965
Service - elektrolyse.....	4.866	8.000	8.319
Rensning - pumpebrønd.....	3.679	8.000	6.820
Energistyring.....	8.250	8.400	8.179
Forsikringer og abonnementer i alt.....	83.246	91.000	88.360
5 Renholdelse og vicevært			
Ejendomsservice.....	189.263	190.000	187.530
Snerydning og vejsalt.....	14.238	24.000	13.175
Drift af fælles gård.....	12.940	10.000	8.861
Renholdelse og vicevært i alt.....	216.441	224.000	209.566

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2016	ikke revideret 2016	
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	10.075	0	4.450
Godtgørelse til bestyrelse.....	17.100	17.000	17.000
Revisor.....	12.250	12.800	12.500
Valuar.....	8.750	12.000	11.875
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	33.310	33.500	32.395
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	3.115	4.000	3.467
Kontorartikler og småanskaffelser.....	1.200	0	0
Porto.....	4.228	0	2.594
Generalforsamling.....	5.814	0	0
Diverse adm. omk. inkl. mødeudgifter.....	3.613	7.500	4.425
Transportudgifter.....	153	0	45
Div. udgifter vedr. net.....	45	0	338
Gaver og repræsentation.....	1.162	0	579
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	100.815	86.800	89.668
7 Kabel TV			
Antenneafgift.....	-151.776	-151.800	-144.708
Kabel TV.....	146.699	151.800	139.882
Kabel TV i alt.....	-5.077	0	-4.826

Noter	Regnskab 2016	Budget ikke revideret 2016	Regnskab 2015
8 Vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Inderfacader.....	0	0	25.903
Komplementerende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	8.125	0	1.563
Døre i facade.....	0	0	12.878
Låse og nøgler.....	4.088	0	6.383
Inddækninger.....	2.963	0	0
Tagrender/nedløb.....	9.683	0	2.335
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	0	0	19.565
Afløb.....	0	0	1.676
Vandinstallationer.....	15.966	0	12.142
Varmeinstallationer.....	14.119	0	31.497
Radiatorer/Ventiler.....	0	0	8.566
El-anlæg			
Belysningsanlæg.....	2.411	0	5.462
Afbrydere og kontakter.....	0	0	2.887
Telefonanlæg.....	0	0	8.508
Overvågningsanlæg.....	0	0	100
Øvrige dele og anlæg			
Låger/porte.....	0	0	595
Kloakanlæg.....	0	0	14.884
Brønde og dæksler.....	0	0	3.766
Belysning.....	0	0	418
Skilte.....	0	0	250
Forsikringsskader, selvrisiko.....	7.269	0	0
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	140.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	64.624	140.000	159.378
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Facadeistandsættelse (fortsat).....	477.315	530.000	388.526
Fugtskader Fredericiagade 94, st. tv.....	0	0	2.724
Fugtskader Fredericiagade 94, st. th.....	0	0	65.271
Facdearbejder 2015.....	0	0	13.968
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	477.315	530.000	470.489
10 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, bank.....	24	0	0
Administrationsbidrag.....	42.861	42.900	0
Prioritetsrenter.....	329.126	329.100	380.142
Kurstab og låneomkostninger.....	540.664	0	0
Finansielle omkostninger i alt.....	912.675	372.000	380.142

Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015			
11 Ejendommen Fredericiagade 86-94, Olfert Fischers Gade 55-61					
Anskaffelsessum.....	13.591.474	13.591.474			
Opskrivning primo.....	58.108.526	0			
Opskrivning af ejendom.....	1.300.000	58.108.526			
Ejendommen Fredericiagade 86-94, Olfert Fischers Gade 55-61 i alt.....	<u>73.000.000</u>	<u>71.700.000</u>			
Ejendommen er den 4. december 2016 blevet vurderet af Erik Jacobsen.					
12 Likvide beholdninger					
Kassebeholdning, bestyrelse.....	1.377	0			
Nordea, 2216 - 6442 817 268.....	1.854.450	166.385			
Arbejdernes Landsbank 5301 0566091 formueflexkonto uden udløb, rente 0,75%.....	676.326	737.870			
Vestjysk Bank 7604 1645854.....	0	739.655			
Nordea omprioriteringskonto.....	1.008.548	0			
Likvide beholdninger i alt.....	<u>3.540.701</u>	<u>1.643.910</u>			
13 Opskrivning af ejendom					
Saldo primo.....	58.108.526	0			
Årets op-/nedskrivning.....	1.300.000	58.108.526			
Opskrivning af ejendom i alt.....	<u>59.408.526</u>	<u>58.108.526</u>			
14 Afdrag prioritetsgæld					
Saldo primo.....	3.938.052	3.731.926			
Overført til overført resultat, jf. note 15.....	-3.938.052	0			
Bevægelser i regnskabsåret.....	0	206.126			
Afdrag prioritetsgæld i alt.....	<u>0</u>	<u>3.938.052</u>			
15 Overført resultat					
Saldo primo.....	-1.388.513	-946.285			
Overført prioritetsafdrag tidligere år, jf. note 14.....	3.938.052	0			
Betalte prioritetsafdrag.....	213.341	0			
Overført resultat.....	-933.227	-442.228			
Overført resultat i alt.....	<u>1.829.653</u>	<u>-1.388.513</u>			
16 Prioritetsgæld					
	Bidrag	Rente	Afdrag		
Nordea Kredit 3,455511% 10.108.000...	42.861	329.126	213.341	0	9.604.105
Nordea Kredit, 2,200916% 10.940.000...	0	0	0	10.940.000	0
Prioritetsgæld i alt.....	<u>42.861</u>	<u>329.126</u>	<u>213.341</u>	<u>10.940.000</u>	<u>9.604.105</u>

Oplysninger om realkreditlån

Nordea Kredit, 2,200916% 10.940.000 er et kontantlån med en restløbetid på 30 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,45%. Obligationsrestgælden andrager kr. 11.240.688.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2016 kr. 11.172.457.

Næste års afdrag udgør kr. 261.900

Noter		Regnskab 2016	Regnskab 2015
17	Varmeregnskab		
	Opkrævet aconto, indeværende år.....	31.000	29.880
	Forbrug fjernvarme.....	-84.261	-76.541
	Afregning af årets regnskab.....	65.067	60.710
	Varmeregnskab i alt.....	11.806	14.049

18 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 10.940.000 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 73.000.000.

Noter

19 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen.....	13.591.474
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 4. december 2016 af Erik Jacobsen.....	73.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012.....	64.000.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016.....	64.238.179
Opskrivning ejendom, tilbageført.....	-59.408.526
Reserveret til vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom, kursudsving mv.....	-2.505.722
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....	2.323.931
	<u>2.323.931</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>3.000.000</u>
	0,7746

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016.....	64.238.179
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	73.000.000
Bogført værdi.....	-73.000.000
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-11.172.457
Bogført værdi.....	10.940.000
Reserveret til vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom, kursudsving mv.....	-2.505.722
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....	61.500.000
	<u>61.500.000</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>3.000.000</u>
	20,5000

Valuarværdien på kr. 73.000.000, er baseret på en afkastprocent på 2,70%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 7.449.000. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 6.186.000.

Valuarværdien er kr. 9.000.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016.....	64.238.179
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	64.000.000
Bogført værdi.....	-73.000.000
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-11.172.457
Bogført værdi.....	10.940.000
Reserveret til vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom, kursudsving mv.....	-2.505.722
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....	52.500.000
	<u>52.500.000</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>3.000.000</u>
	17,5000

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 20,5000.

Andelskronens udvikling:

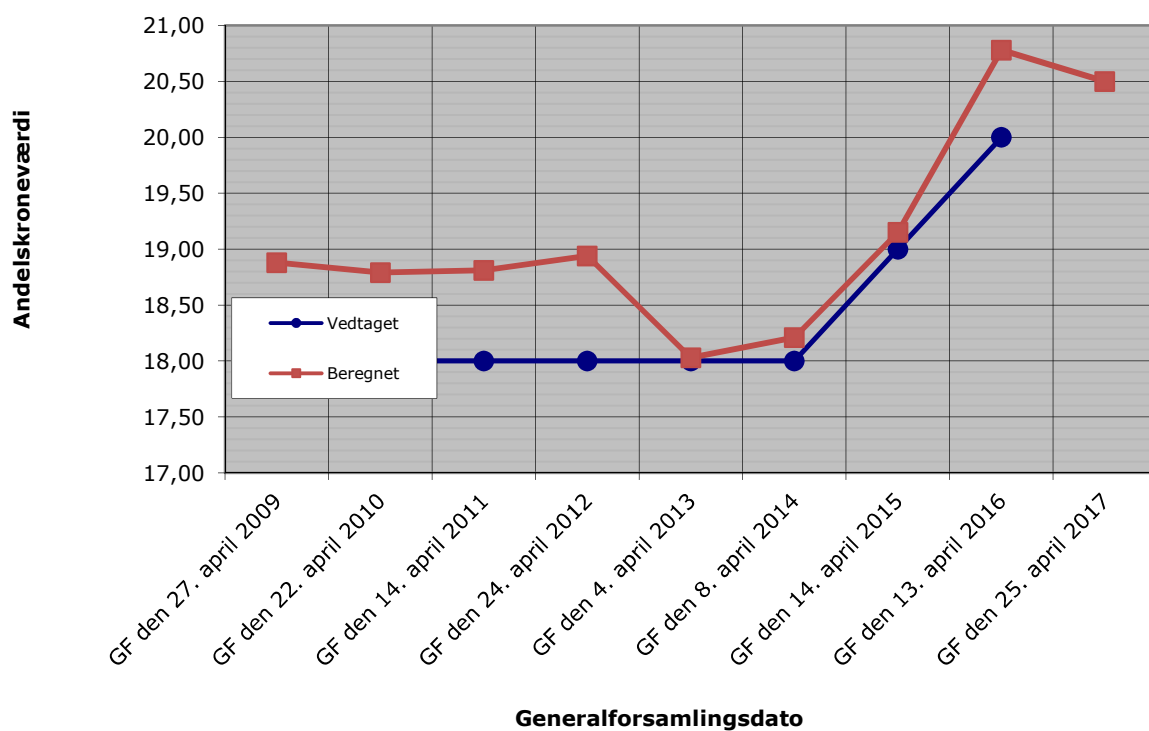
GF den 27. april 2009
GF den 22. april 2010
GF den 14. april 2011
GF den 24. april 2012
GF den 4. april 2013
GF den 8. april 2014
GF den 14. april 2015
GF den 13. april 2016
GF den 25. april 2017

Vedtaget

18,00
18,00
18,00
18,00
18,00
18,00
19,00
20,00

Beregnet

18,88
18,79
18,81
18,94
18,03
18,21
19,15
20,78
20,50

Andelskronens udvikling

Noter

20 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2016 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger.....	31	2.455,0
B2	Erhvervsandele.....	0	0,0
B3	Boliglejemål.....	0	0,0
B4	Erhvervslejemål.....	0	0,0
B5	Fælleslokale.....	0	0,0
B6	I alt	31	2.455,0

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1985
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1755/1775

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

Sæt kryds		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	

		Kr.	Gns.kr/m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.....	73.000.000	29.735
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	2.505.722	1.021

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	3,4%
----	--	------

		Ja	Nej
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m ² / år		
H1	Boligafgift.....			580
H2	Erhvervslejeindtægter.....			0
H3	Boliglejeindtægter.....			0
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	-258	-96	-293

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²		
K1	Andelsværdi.....			25.051
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			3.569
K3	Teknisk andelsværdi.....			28.620

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	33	65	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²)	393	192	194
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m²)	426	257	221

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81%		
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	81	84	87

Bilag til note 19, regnskab 2016

Adresse	Areal	Gældende boligaft pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 20,50
Fredericiagade 86 B, st.	108 m ²	5.296,20	134.000,00	2.747.000
Fredericiagade 86 A	128 m ²	5.061,00	128.000,00	2.624.000
Fredericiagade 88 C, st. tv.	67 m ²	2.886,45	73.000,00	1.496.500
Fredericiagade 88 B, 1. th.	89 m ²	4.072,95	103.000,00	2.111.500
Fredericiagade 88 B, 1. tv.	59 m ²	2.925,30	74.000,00	1.517.000
Fredericiagade 88 B, 2. th.	81 m ²	5.061,00	128.000,00	2.624.000
Fredericiagade 88 B, 2. tv.	102 m ²	3.953,25	100.000,00	2.050.000
Fredericiagade 90 B	89 m ²	4.704,00	119.000,00	2.439.500
Fredericiagade 90 A, 1.	98 m ²	5.139,75	130.000,00	2.665.000
Fredericiagade 90 A, 2.	98 m ²	5.139,75	130.000,00	2.665.000
Fredericiagade 90 A, 3.	67 m ²	3.557,40	90.000,00	1.845.000
Fredericiagade 92, st.	151 m ²	7.623,00	190.000,00	3.895.000
Fredericiagade 92, 1. tv.	62 m ²	3.083,85	78.000,00	1.599.000
Fredericiagade 92, 2. tv.	83 m ²	4.072,95	103.000,00	2.111.500
Fredericiagade 94, st. - 1.	55 m ²	2.768,85	70.000,00	1.435.000
Fredericiagade 94, st. - 2.	67 m ²	3.178,35	82.000,00	1.681.000
Fredericiagade 94, 1. - 1.	66 m ²	3.360,00	85.000,00	1.742.500
Fredericiagade 94, 1. - 2.	67 m ²	3.399,90	86.000,00	1.763.000
Fredericiagade 94, 2. - 1.	104 m ²	5.179,65	131.000,00	2.685.500
Fredericiagade 94, 2. th.	67 m ²	3.399,90	86.000,00	1.763.000
Fredericiagade 94, 3. tv.	58 m ²	3.162,60	80.000,00	1.640.000
Olfert Fischers Gade 61, st.tv	111 m ²	4.942,35	125.000,00	2.562.500
Olfert Fischers Gade 61, st.th	59 m ²	2.925,30	74.000,00	1.517.000
Olfert Fischers Gade 61, 1. th	59 m ²	3.083,85	78.000,00	1.599.000
Olfert Fischers Gade 61, 2. tv	61 m ²	2.530,50	64.000,00	1.312.000
Olfert Fischers Gade 61, 2. th	119 m ²	5.257,35	133.000,00	2.726.500
Olfert Fischers Gade 59, st.	40 m ²	1.977,15	50.000,00	1.025.000
Olfert Fischers Gade 57, st.	51 m ²	2.371,95	60.000,00	1.230.000
Olfert Fischers Gade 55, 1. th	50 m ²	2.371,95	60.000,00	1.230.000
Olfert Fischers Gade 55, 2. tv	88 m ²	3.795,75	96.000,00	1.968.000
Olfert Fischers Gade 55, 2. th	51 m ²	2.371,95	60.000,00	1.230.000
I alt	<u>2.455 m²</u>	<u>118.654,20</u>	<u>3.000.000,00</u>	<u>61.500.000</u>